



Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	79
Kontantpris	1.145.000	Erhverv m2	146
Ejerudgift	1.296	Grund m2	797
Byggeår/ombygget	1975/1989		

Sagsnr. **540W7067**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

Unik mulighed for at købe bolig kombineret med erhverv - helt centralt i Tommerup St.

Ejendommen har tidligere huset lokal elektrisk virksomhed, hvor en medarbejder har boet der.

Det er i dag inddelt med en lejlighed på 79 m², som er indrettet med 2 værelser, stor stue, spisekøkken og flisebadeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter.

Erhverv på 146 m² er indrettet med 2 store disponible rum, kontor, køkken med spiseplads og toilet.

Der er indlagt Fjernvarme på ejendommen, men er i dag opvarmet med en blanding af el-varme og fjernvarme.

Da der er mere Erhverv end bolig, så bliver der ikke udarbejdet energimærke.

Beliggende på en hjørnegrund, hvor der er gode reklamemuligheder.

Kunne det være noget for dig, så skynd dig allerede i dag at book en fremvisning på tlf. 66148040

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jannick Willumsen

Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 07.01.2026



Køkken



Stue



Kontor



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 07.01.2026



Kantine



Badeværelse



Toilet



Erhverv



Erhverv

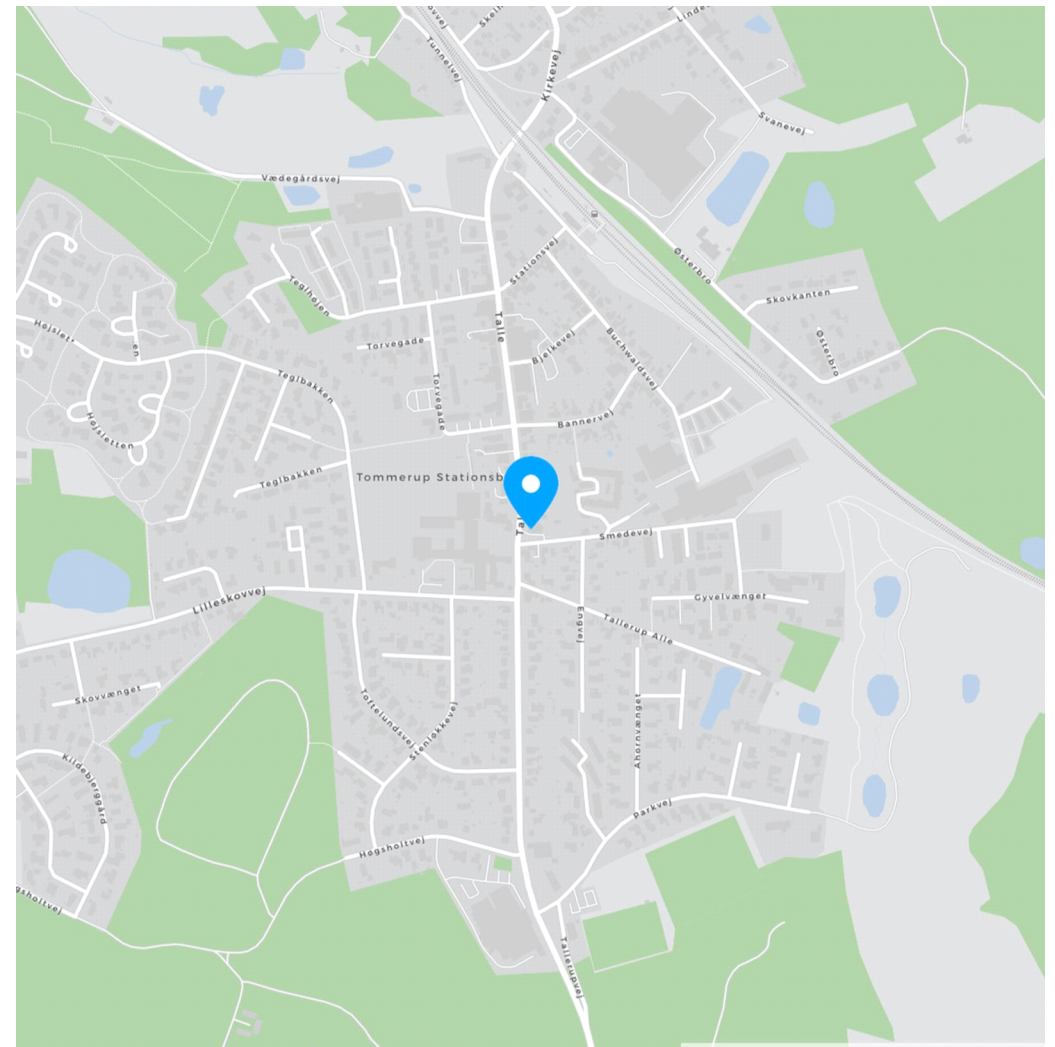
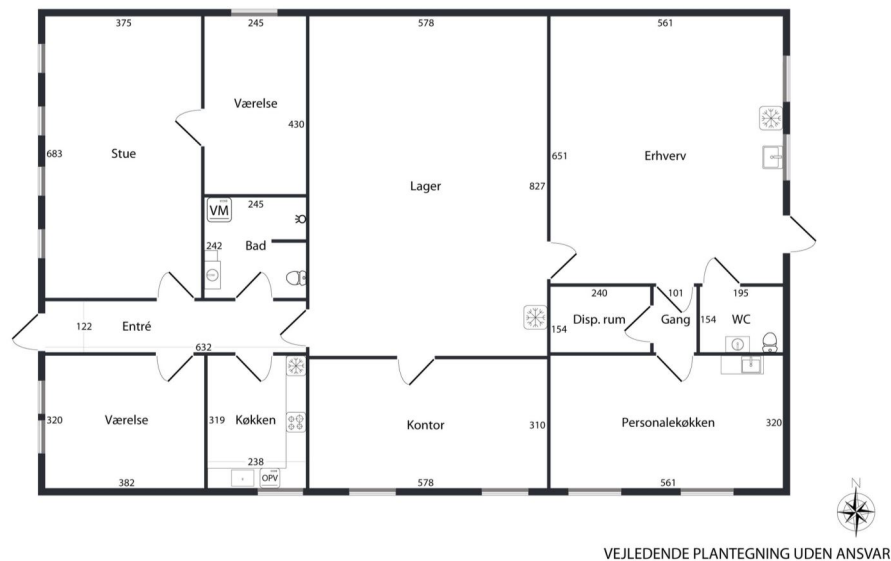


Depot

Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 07.01.2026



Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
 Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og erhverv
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	22 c Bågegård, Tommerup
BFE-nr.:	2627729
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/1989

Arealer*

Grundareal:	797 m ²
Erhvervsareal:	146 m ²
Boligareal i alt:	79 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	772.000 kr.
Grundværdi:	341.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	617.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	272.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Eventuelt tilstedeværende hårde hvidevarer på ejendommen, pr. overtagelsesdagen, medfølger uden ansvar og garantier. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.03.1869 lbnr. 278-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 22A BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
 Nr. 2 lyst d. 14.04.1939 lbnr. 99-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 14A Filnavn: 34_B-H_478
 Nr. 3 lyst d. 04.09.1972 lbnr. 18563-34 Tillægstekst Dok om oversigt mv AKT 34_E-H_387
 Nr. 4 lyst d. 19.12.1991 lbnr. 67357-34 Tillægstekst Skøde til EI-Mex A/S, købesum 700.00kr mv Dokumentet findes ikke i akten -

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Centerområde Tommerup St
 Parkvejsområdet, Smedevej, Gyvelvænget mv.
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

TS05 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme (gammel elvarme)

Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Størrelsen til årsforbrug (antal/enhed) og årsudgiften til ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen jf. energimærkningsbekendtgørelsen § 3.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Erhverv

Ejendommen indeholder på nuværende tidspunkt både erhvervs- og boligkvadratmeter, hvor størsteparten er erhvervskvadratmeter.

Dette betyder også at ejendommen beskatningsmæssigt er vurderet, som en erhvervsejendom.

Arealer

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen jf. BBR fordeler sig med følgende kvadratmeter:

- Boligareal: 79 m2
- Erhvervsareal: 146 m2



Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.150	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	3.055	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	4.804	I alt	kr.	1.153.750
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	177			
Ejerudgift i alt 1 år		15.556			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.166 md./ 73.992 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.955 md./ 59.462 år v/26,10%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 07.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 07.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.